

Het samenstellen van reservekapitalen door de mede-eigenaars

door Dhr Winand Van Coillie



uitgave van de
Unie Vlaamse Syndici vzw
3-2011

Inhoudstafel

0. Ter inleiding	2
1. Begroting van de investeringskosten (kosten t.l.v. de mede-eigenaars)	2
2. Reservekapitaal	2
3. VM-spaarrekening(en) reservekapita(a)l(en)	3
Tabel : Drie essentiële verschillen tussen WK en RK	4

Het samenstellen van reservekapitalen door de mede-eigenaars

0 - Ter inleiding

De Wet op de appartementsmede-eigendom geeft onder artikel 577-11, § 5, B.W. als definitie: “Onder ‘reservekapitaal’ wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.”

Hetzelfde artikel zegt voorts dat in geval van eigendomsoverdracht van een kavel, het aandeel van de betrokken mede-eigenaar in het reservekapitaal, eigendom van de vereniging blijft.

Het zal dus de syndicus toekomen om aan de hand van een voor te leggen begroting van de buitengewone te verwachten (investerings)kosten de hoegrootheid van dat (die) reservekapita(a)l(en) te bepalen en de betalingsmodaliteiten ervan vast te leggen.

1 - Begroting van de investeringskosten (kosten t.l.v. de mede-eigenaars)

De syndicus moet conform artikel 577-8, § 4, ten 18° B.W.: “De begrotingsraming voorbereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begroting(en) moet stemmen.”

Hij zal deze "begroting(en)" voorleggen en motiveren, op een zodanige wijze dat de som ervan hem moet toelaten het hoofd te bieden aan de financiële verplichtingen van de gemeenschap inzake de instandhouding van het gebouw, waarbij ervan uitgegaan wordt dat de syndicus geen werken kan en mag bestellen of laten uitvoeren, waarvoor de nodige geldmiddelen (op dat ogenblik) niet beschikbaar zouden zijn.

In de rand van die bespreking zal hij uiteraard ook uitweiden over de plicht van de syndicus om een effectief beheer na te streven. Dit onderstelt een regelmatig en kritisch analyseren van een afschrijvingstabel en een daaraan verbonden spaarsysteem.

Om een realistische 'begroting' te kunnen opmaken, moet een professioneel beheerder ook oog hebben voor de grens tussen gemeenschappelijke & privékosten, mogelijke financieringsmodaliteiten, evenals de facultatieve kosten die zich zouden opdringen, e.d.

2 - Reservekapitaal

Opdat de mede-eigenaars na verloop van tijd het hoofd zouden kunnen bieden aan de financiële gevolgen van verfraaiing-, renovatie- & grote herstellingswerken, is de vorming van een investeringskapitaal hoogst noodzakelijk. De praktijk heeft aangetoond dat, bij gebrek aan een reservekapitaal, fundamentele en noodzakelijke werken al te vaak worden uitgesteld. Zodoende verliest elk gebouw in een minimum van tijd haar oorspronkelijke investeringswaarde en daalt automatisch eveneens de huurwaarde van elk individueel kavel.

Om dat tegen te gaan zal een beroepssyndicus steeds passende voorstellen formuleren aan de algemene vergadering om, **gefundeerd en gemotiveerd**, een realistisch reservekapitaal samen te stellen.

Dit kan door het opstellen van een "afschrijvingstabel" van de meest noodzakelijke installaties en belangrijkste bouwdelen.

Eenmaal het globale investeringskapitaal bepaald is zal dit, **in de passende schijven**, in de jaarafrekeningen als investeringskost worden opgenomen. Het zal evenwel geen deel uitmaken van het werkkapitaal, maar zal door de syndicus geplaatst worden op een investeringsrekening¹ die, samen met de verworven intresten, het 'reservekapitaal' zal vormen.

Het reservekapitaal kan enkel worden aangewend voor werken die voorafgaandelijk door de algemene vergadering van mede-eigenaars werden goedgekeurd.

Dit kapitaal is trouwens definitief en ondeelbaar verworven voor de gemeenschap **vanaf het opragen ervan**. Een individuele mede-eigenaar kan dus nooit aanspraak maken op het door hem gestorte aandeel bij eventuele vervreemding van zijn kavel. Hij zal bij het bepalen van zijn verkoopprijs daar eventueel rekening moeten mee houden.

3 - VM-spaarrekening(en) reservekapita(a)l(en)

Het openen van een VM-spaarrekening(en) voor het (de) reservekapita(a)l(en) is noodzakelijk per door de algemene vergadering gewenste en toe te passen verdeelsleutel. Dit is trouwens niet alleen door de BIV-deontologie verplicht; artikel 577-8, § 4, ten 5° B.W. eist dat ook. Verwarring met het eigen vermogen van de syndicus, dat van zijn vennootschap, of dat van andere gebouwen, (zelfs met andere reservekapitalen), moet in alle omstandigheden vermeden worden.

Het beheer van de "reservekapitalen" komt de syndicus toe, maar ze moeten integraal op VM-spaarrekening geplaatst worden, en vallen bijgevolg onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de syndicus. De plichtenleer bepaalt dan ook dat de syndicus de enige handtekeningdrager is, **en dat alle financiële verrichtingen i.v.m. renovatieprojecten uitsluitend via die rekening(en) dienen te geschieden.**

Deze rekening(en) zullen trouwens verplicht voorkomen op de jaarlijks voor te leggen balans van de residentieboekhouding. Daarom zullen de VM-spaarrekeningen als volgt geopend worden bij de bank XXX :

VM Res. VOORBEELD / KONTICH
(bvb. Reserve 63/63 - Ramen)
p/a Heerweg Noord 10/A
9 0 5 2 - G E N T (Zwijnaarde)

¹ Speculatieve beleggingen met 'geld van derden' zijn aan de syndicus VERBODEN, zelfs onder eventuele druk van het Raadslid financiën of de algemene vergadering.

Bovendien mag de syndicus de deontologische richtlijn (nr. 1) betreffende de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en **borgstelling**, hebbende tot voorwerp de artikelen 5 en 32 van de plichtenleer van het BIV, niet uit het oog verliezen.

mits afgifte van de “statuten” van de vereniging”, het “syndicuscontract” evenals de notulen van de vergadering waarbij zijn aanstelling werd bekrachtigd.

Drie essentiële verschillen tussen

WERKKAPITAAL	RESERVEKAPITAAL
1. - BESTEMMING	
Dient tot prefinanciering van de begroting van de uitbatings- & verbruikskosten (bewonerskosten). (Artikel 577-11 § 5, voorlaatste lid)	Dient tot afschrijving en prefinanciering van de (komende) investeringskosten (eigenaarskosten). (Artikel 577-11 § 5, laatste lid)
2. - EIGENDOMSRECHT	
Blijft eigendom van elke individuele mede-eigenaar en/of bewoner. (Artikel 577-11 § 5, ten 1 ^{ste} .)	Is onverdeeld eigendom van de vereniging vanaf de opraging ervan. (Artikel 577.11 § 5, ten 2 ^{de} .)
‘Transferten’ (door de syndicus), van de ene naar de andere rekening (zelfs tijdelijke), zijn dus onder alle omstandigheden <u>ten strengste verboden</u>.	
3. - BESCHIKKINGSRECHT	
Staat ter beschikking van de syndicus via een zichtrekening, over dewelke hij alleen handtekeningbevoegdheid bezit ... (Artikel 577-8, § 4, ten 5° B.W.)	Staat ter beschikking van de syndicus via een spaarrekening, na een overeenstemmende beslissing van de Algemene Vergadering. (Art. 577-8, § 4, ten 5° B.W.)